



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 368]

नई दिल्ली, सोमवार, अक्टूबर 10, 2016/आश्विन 18, 1938

No. 368]

NEW DELHI, MONDAY, OCTOBER 10, 2016/ASVINA 18, 1938

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 29 सितम्बर 2016

सं. टीएएमपी/10/2016-केओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेश द्वारा, हरी मोहन घोष रोड क्षेत्र (मौजूदा किराया अनुसूची का जोन 18) के किराये के पुनर्निर्धारण हेतु कोलकाता पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/10/2016-केओपीटी

कोलकाता पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम:

- (i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
(ii) श्री रजत सचर, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(सितम्बर 2016 के 17वें दिन पारित)

यह मामला हरी मोहन घोष रोड क्षेत्र (मौजूदा किराया अनुसूची का जोन 18) के किराये के निर्धारण के लिए कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. इस प्राधिकरण ने राजपत्र सं. 47 द्वारा 8 मार्च 2011 को भारत के राजपत्र में पांच वर्षों के लिए प्रभावी कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी की भूमि और भवनों के लिए केओपीटी की किराया अनुसूची (एसओआर) आदेश सं. टीएएमपी/7/2010-केओपीटी दिनांक 19 जनवरी 2011 द्वारा अधिसूचित की थी। यह दरमान भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद 7 अप्रैल 2011 से लागू हुआ था और 06 अप्रैल 2016 तक पांच वर्षों की अवधि के लिए वैध है।

2.2. उक्त आदेश द्वारा, इसके साथ-साथ, कोलकाता में हरी मोहन घोष रोड क्षेत्र के लिए मासिक किराया ₹0 1229/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह से संशोधित कर ₹0 6308/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह किया गया था। इस संबंध में, यहाँ पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि इस प्राधिकरण के विचार के आधार पर, 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अधीन भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के लिए और पत्तन के लिए सबसे लाभकारी विकल्प के आधार पर किराये डिराइव करने के लिए, ₹0 6308/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह की दर, जोकि उप-पंजीयक (एसओआर) दर (₹0 1605/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह) के आधार पर पट्टा किरायों में उच्चतम है, वृद्धि दृष्टिकोण (₹0 1229/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह) के अनुसार किराया और निविदा दर (₹0 6308/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह) के अनुसार किराया अनुमोदित किया गया था।

2.3. किराया अनुसूची के निर्धारण के पश्चात्, कई पक्षों ने उच्चतम दर पर आपत्ति उठाते हुए इस प्राधिकरण को अभ्यावेदन दिया था। समानान्तरतः, उन्होंने किराया नियंत्रक/कलकत्ता उच्च न्यायालय का रुख किया था। पक्षों में से एक अर्थात् मै0 जजोदिया (ओवरसीज) प्रावइवेट लि0 (जेओपीएल) ने हरी मोहन घोष रोड क्षेत्र के लिए

निर्धारित किरायों के संबंध में माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय का रुख किया था और जहां यह प्राधिकरण भी प्रतिवादियों में एक था। माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय ने जेओपीएल द्वारा दाखिल की गई रिट याचिका खारिज कर दी थी।

3. इस परिप्रेक्ष्य में, केओपीटी ने अपने पत्र सं. एलएनडी/4497/ए/II/16/3024 दिनांक 5 जनवरी 2016 द्वारा हरी मोहन घोष (एचएमजी) रोड क्षेत्र (मौजूदा किराया अनुसूची का जोन 18) के किराये की कटौती के लिए प्रस्ताव भेजा था।

4.1. केओपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव दिनांक 5 जनवरी 2016 में कही गई मुख्य बातों को नीचे सारबद्ध किया गया है:

- (i) जोन 18 के किरायेदार/अधिग्रहणकर्ता "विरोधस्वरूप" पूरे किराये का भुगतान नहीं कर रहे हैं। वास्तव में, ऐसी गैर-अदायगी, वहां की सड़क की बहुत खराब हालत के साथ जुड़ी, एचएमजी रोड के उन किरायेदारों को नया पट्टा प्रदान करने/नियमितीकरण के लिए बाधा है जिनके पट्टा समाप्त हो चुके हैं।
- (ii) 1996 अनुसूची की तुलना में 2011 की मौजूदा अनुसूची में इस जोन की अनुसूचित दर में 100 प्रतिशत से अधिक की वृद्धि हुई है। इस क्षेत्र के लिए, 07-04-2011 से प्रभावी दरमान की दर रु 6308/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह है। 1996 की पिछली अनुसूची के अनुसार, इस क्षेत्र के लिए दरमान 19-09-1996 से रु 555/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह था (जोकि 5.1 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि किए जाने के बाद 07-04-2011 से तत्काल पहले यह आंकड़ा रु 1114/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह पर पहुंच गया था।)
- (iii) किरायेदार नियमित रूप से अभ्यावेदन करते रहे हैं:-
 - (क) दरमान में अत्यधिक वृद्धि के साथ-साथ एचएमजी रोड की खराब हालत के विरुद्ध।
 - (ख) एचएमजी रोड क्षेत्र निचला क्षेत्र है और इसलिए मानसून के मौसम में जलभराव रहता है।
 - (ग) कि जब एचएमजी रोड क्षेत्र की खराब सड़क हालत की निकटवर्ती रामनगर क्षेत्र से तुलना की जाती है (जोकि 07-04-2011 से रु 1552/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह की दरमान की निम्नतर दर है और जोकि 2011 से पहले दरमान के अनुसार किराये की समान दर रही है) तो उन्हें रामनगर क्षेत्र की दर के अनुसार भुगतान करने का लाभ मिलना चाहिए।
 - (घ) कि निम्नलिखित तालिका में एचएमजी रोड क्षेत्र की दरें और विभिन्न जोनों की दरें दी गई हैं जो 2011 में एचएमजी क्षेत्र में दरमान में अत्यधिक तथा असामान्य वृद्धि दर्शाती है जिसपर पक्षों की शिकायतें हैं।

क्र. सं.	दरमान दर	एच.एम.जी. रोड (जोन 18)	रामनगर (जोन 19ए)	सीजीआर रोड (2री बेल्ट) (जोन 2)	तारातला रोड (2री बेल्ट) (जोन 17)
1.	2011 दरमान	6308/-	1552/-	2684/-	1632/-
2.	1996 दरमान	555/-	555/-	555/-	416/-
3.	1988 दरमान	318/-	318/-	318/-	239/-
	1983 दरमान	90/-	90/-	96/-	73/-
	1976 दरमान	30/-	पृथक जोन नहीं	45/-	40/- (जोन 13)

- (iv) एचएमजी रोड क्षेत्र की ऐसी अत्यधिक वृद्धि की पृष्ठभूमि रु 3054/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रतिमाह की पट्टा किराया की दर है जिसे उनके समीपवर्ती लीज होल्ड भूमि के लिए वर्ष 2000 से 15 वर्षों के और पट्टे के लिए लाइसेंस होल्ड से लीज होल्ड भूमि में परिवर्तित किए जाने के समय 2000 में एचएमजी रोड क्षेत्र (डी-136/5) में 806.230 वर्ग मी. भूमि के उनके अधिग्रहण के लिए आईएमसी द्वारा स्वीकृत किया गया था। यह देखा गया है कि उस समय रु 3054/- की दर स्वीकृत निविदित दर नहीं थी परन्तु 1996 में एक मै0 कुसुम मार्केटिंग द्वारा उद्धरित निविदा दर से डिराइव किया गया था जिसने बाद में इस दर पर पट्टा स्वीकार नहीं किया था। तथापि, यह डिराइव की गई दर 2000 में आईएमसी को ऑफर की गई थी। आईएमसी अपनी फ़ैक्टरी का विस्तार कर रहा था और उनके लीज होल्ड अधिग्रहण के समीपवर्ती लाइसेंस होल्ड भूमि के इस टुकड़े के भीतर कुछ निर्माणों की प्रक्रिया में था। इसलिए, उन्हें भूमि के लिए पट्टा प्राप्त करने की तत्काल जरूरत थी। इसके परिप्रेक्ष्य में, आईएमसी ने अपने समीपवर्ती अधिग्रहण के लिए 806.23 वर्ग मी. के छोटे अधिग्रहण, जिसकी लीज समाप्त हो चुकी थी, के लिए तुलनात्मक रूप से उच्चतर दर को स्वीकार किया था। अन्य शब्दों में, 2000 में रु 3054/- की इस दर को, निम्नलिखित पर विचार करते हुए, स्वीकृत निविदा दर के रूप में आदर्श रूप से उल्लिखित नहीं किया जा सकता:

- (i) यह दर 1996 में एक मै0 कुसुम मार्केटिंग द्वारा उद्धरित दर में वृद्धि करते हुए 2000 में डिराइव की गई थी जिसे बाद में उक्त मै0 कुसुम मार्केटिंग द्वारा स्वीकार नहीं किया गया था।
- (ii) उनके छोटे अधिग्रहण के लिए 2000 में आईएमसी के पट्टे की तत्काल आवश्यकता।
- (iii) यह दर बातचीत के माध्यम से आईएमसी को ऑफर की गई थी और उनके द्वारा स्वीकार किया गया था।

- (v) एचएमजी रोड, धोबीतालाव और जगत बेनर्जी घाट रोड के लिए किराये की दरों में अत्यधिक वृद्धि के संबंध में विभिन्न याचिकाओं पर विचार करने के बाद, ऐसे जनों जिनमें असामान्य दर वृद्धि हुई है, के लिए दरों का सुझाव देने के लिए अध्यक्ष, केओपीटी के अनुमोदन से 2013 में एक समिति का गठन किया गया था।

इस समिति ने 8-4-2014 को अपनी रिपोर्ट को अंतिम रूप दिया था जिसमें रु0 6308/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह की बजाय एसआरओ दर (उप पंजीयक कार्यालय दर) रु0 1606.37 ((उप पंजीयक कार्यालय दर x दो वर्षीय वृद्धि) रु0 1544 x 102%*102%)) और दरमान में टीएमपी द्वारा अनुमोदित दर रु0 6308/- जो रु0 3958/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह का मूल्य देती है [(रु0 6308 + रु0 1606.37) /2] के औसत की वसूली करने की अनुशंसा की गई है।

- (vi) अध्यक्ष, केओपीटी द्वारा गठित भूमि आबंटन समिति (एलएसी) ने निर्णय दिया था कि ऐसी दरों को स्वीकार करने/अनुशंसित करने से पहले इस जोन में स्थित खाली प्लॉटों पर बोलीदाताओं से प्रतिसाद प्राप्त किया जाना चाहिए। परन्तु, केओपीटी को एक भी बोली प्राप्त नहीं हुई थी।

- (vii) 2004 भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 5.3 (1), जोकि यह तब प्रचलित था जब इस मौजूदा अनुसूची पर कार्यवाही की जा रही थी, में उल्लेख किया गया है कि भूमि का बाजार मूल्य तथा दरमान निर्धारित करते समय, पत्तन भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के समय निम्नलिखित कारकों के उच्चतम पर विचार किया जाना चाहिए था:

- (क). क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर, यदि उपलब्ध हो,
- (ख). समीपवर्ती पत्तनों में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की औसत दर, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि शामिल करते हुए, जैसा भी जरूरी हो,
- (ग). समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा,
- (घ). पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर,
- (ङ). कोई अन्य प्रासंगिक कारक जैसी भी पत्तन द्वारा पहचान की जाए।

- (viii) 2009 में टीएमपी के समक्ष निवेदन के अनुसार, उपर्युक्त दिशानिर्देशों के अनुसार निर्धारित दरें निम्नलिखित थीं:

जोन सं.	उप पंजीयक कार्यालय दर (एसआरओ)	दरमान की वर्धित दर, 1996	वर्धित निविदित दर
18	रु0 1606.37 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह	रु0 1114 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह	रु0 6308/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह

- (ix) चूंकि निविदा दर एक परिपक्व निविदित दर नहीं है, इसलिए इसे नजरअंदाज किया गया था। दूसरी तरफ, राज्य सरकार द्वारा उपलब्ध करवाई गई उप पंजीयक कार्यालय (एसआरओ) दर यहां आदर्श रूप से ठीक बैठती है। अन्य शब्दों में, एचएमजी रोड के लिए रु0 3958/- की दर निर्धारित करने की समिति की सिफारिश दिनांक 8 अप्रैल 2014 भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार नहीं है, जबकि एसआरओ दर भूमि नीति दिशानिर्देशों द्वारा कवर की गई है। बोर्ड द्वारा विधिवत् अंगीकृत भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 में भी पत्तन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए उपर्युक्त मानदंड विनिर्दिष्ट किया गया था।

- (x) भूमि आबंटन समिति ने अनुशंसा की थी कि -

- (क) रु0 6308/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह की वर्धित निविदित दर ऊपर स्पष्ट किए गए कारणों से एक परिपक्व निविदित दर नहीं है और इसलिए इसे नजरअंदाज किया जाना चाहिए।

- (ख) शेष दो कॉगनिजेबल दरें अर्थात् एसआरओ दर रु0 1606.37 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह और दरमान, 1996 की वर्धित दर रु0 1114/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह में से उच्चतम एक अर्थात् एसआरओ दर रु0 1606.37 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह की 07-04-2011 से अनुशंसा की गई थी, परन्तु बोर्ड की अनुशंसा तथा टीएमपी के अनुमोदन के अधीन।

- (xi) उपर्युक्त स्थिति पर विचार करते हुए और केओपीटी द्वारा अपने न्यासी बोर्ड के समक्ष पेश किए गए निम्नलिखित औचित्यों के आधार पर कि -

- (क) एक गैर-परिपक्व निविदित दर को एक परिपक्व रूप में स्वीकार करते हुए मौजूदा दरमान में एक त्रुटि हुई है, इसलिए, इस त्रुटि को ठीक किया जाना अपेक्षित है।

- (ख) तत्कालीन भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, शेष दो कॉगनिजेबल दरों में से, उच्चतर की अनुशंसा की गई है और, इसलिए, यह उक्त दिशानिर्देशों के अनुसार है।

केओपीटी के न्यासी बोर्ड ने 26 नवम्बर 2015 को हुई अपनी बैठक में हरी मोहन घोष रोड क्षेत्र (मौजूदा अनुसूची का जोन 18) के लिए अनुसूचित दर को पुनर्निर्धारित कर 07 अप्रैल 2011 से रु0 1606.37 प्रति 100 वर्ग मी. करने का संकल्प लिया था, परन्तु टीएएमपी के अनुमोदन के अधीन।

4.2. तदनुसार, केओपीटी का प्रस्ताव 07 अप्रैल 2011 से कंडीएस के हरी मोहन रोड क्षेत्र (मौजूदा अनुसूची का जोन 18) के लिए रु0 1606.37 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह की दर से किराया पुनर्निर्धारित करने के लिए है।

5. केओपीटी के अनुसार, इसके पत्र दिनांक 17 फरवरी 2016 द्वारा, वर्तमान में मौजूदा पट्टा नहीं है। इस तरह के पट्टाधारी, जिनके पास केओपीटी परिसर का अधिग्रहण है, 2011 की किराया अनुसूची की उच्चतर दरों से असंतुष्ट हैं और इसके विरुद्ध अभ्यावेदन करते रहे हैं।

6.1. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, केओपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 20 अप्रैल 2016 द्वारा यथा प्रेषित केओपीटी प्रस्ताव दिनांक 5 जनवरी 2016 की प्रति मौजूदा किराया अनुसूची के जोन 18 के प्रमुख अधिग्रहणकर्ताओं/पट्टाधारियों तथा अन्य उपयोक्ताओं/उपयोक्ताओं की प्रतिनिधि निकायों को उनकी टिप्पणियों के लिए हमारे पत्र दिनांक 25 अप्रैल 2016 द्वारा प्रेषित की गई थी। कुछ पट्टाधारियों ने अपनी टिप्पणियां भेजी थीं। ये टिप्पणियां केओपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थीं। केओपीटी ने अधिग्रहणकर्ताओं/पट्टाधारियों की टिप्पणियों पर अपने पत्र दिनांक 8 जून 2016 द्वारा प्रतिसाद दिया था।

6.2. प्रस्ताव की प्राप्ति पर, हमने हमारे पत्र दिनांक 3 फरवरी 2015 द्वारा केओपीटी से अनुरोध किया था कि हरी मोहन घोष रोड के लिए निर्धारित किरायों के संबंध में माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय अथवा विद्वत किराया नियंत्रक में लंबित किसी मामले की स्थिति भेजें ताकि हमें यह पुष्टि हो सके कि हरी मोहन घोष रोड के संबंध में किराया न्यायाधीन नहीं है और हम संदर्भित प्रस्ताव पर आगे बढ़ सकते हैं।

6.3. इस संबंध में, केओपीटी ने अपने पत्र दिनांक 17 फरवरी 2016 द्वारा कहा था कि उसके पास उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार, केओपीटी की पिछली किराया अनुसूची में हरी मोहन घोष रोड के लिए निर्धारित किराये की दर के विरुद्ध माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय अथवा विद्वत किराया नियंत्रक में से किसी के पास कोई मामला लंबित नहीं है। इस प्रकार, विषय मुद्दे में टीएएमपी पर कोई बाध्यकारी आदेश नहीं है।

7. इस मामले में संयुक्त सुनवाई 13 जून 2016 को केओपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, केओपीटी ने अपने प्रस्ताव का एक संक्षिप्त पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण पेश किया था। संयुक्त सुनवाई में, केओपीटी तथा संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों ने अपने निवेदन पेश किए थे।

8. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों में उपलब्ध हैं। संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये ब्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

9. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्रित समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

(i) कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी की भूमि तथा भवनों के लिए मौजूदा किराया अनुसूची इस प्राधिकरण द्वारा अंतिम बार अपने आदेश दिनांक 19 जनवरी 2011 द्वारा पांच वर्षों की अवधि के लिए अनुमोदित की गई थी। किराया अनुसूची 07 अप्रैल 2011 से लागू हुई थी और 06 अप्रैल 2016 तक पांच वर्षों के लिए वैध है। अनुमोदित किराया अनुसूची में हरी मोहन घोष रोड क्षेत्र के लिए किराया शामिल है।

(ii) वर्ष 2011 में एचएमजी रोड क्षेत्र के लिए मासिक किराये निर्धारित करते समय, एचएमजी रोड क्षेत्र के लिए भूमि का बाजार मूल्य 2004 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में दी गई तीन पद्धतियों के अनुसार केओपीटी द्वारा निर्धारित किया गया था; और, पट्टा किराये निम्नवत् निर्धारित किए गए थे:

(क) उप पंजीयक अधिकारी (एसआरओ) पद्धति के अनुसार रु0 1605/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह की दर से किराया। संदर्भित मामले से संबंधित मौजूदा कार्यवाहियों में, हरी मोहन घोष रोड के लिए एसआरओ दर केओपीटी द्वारा रु0 1606.37 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह दर्शाई गई है। तथापि, कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी की भूमि तथा भवनों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण द्वारा उस समय विश्वास की गई गणनाओं से, हरी मोहन घोष रोड के लिए एसआरओ दर के आधार पर किराया रु0 1605/- प्रति 100 वर्ग मी. की दर से निर्धारित की गई थी एलएसी द्वारा अपनी रिपोर्ट में यथा निर्दिष्ट रु0 1606.37 प्रति 100 वर्ग मी. नहीं है। केओपीटी द्वारा यथा निर्दिष्ट हरी मोहन घोष रोड के लिए एसआरओ दर रु0 1606.37 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह का आधार अस्पष्ट रह जाता है। इस संबंध में, यह याद किया जा सकता है कि, वर्ष 2010 में केओपीटी के पट्टा किरायों के निर्धारण से संबंधित कार्यवाहियों के दौरान केओपीटी ने हरी मोहन घोष रोड के लिए एसआरओ दर के आधार पर पट्टा किराया रु0 1544/- प्रति 100 वर्ग मी. दर्शाया था। 2008 के अनुसार केओपीटी द्वारा निर्धारित उक्त किराया में भी वर्ष 2009 और 2010 के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक की वृद्धि स्वीकृत करते हुए और अद्यतन किया गया था ताकि जनवरी 2011 के आदेश में यथा प्रतिवेदित वर्ष 2010 के किरायों पर पहुंचा जा सके। इसके परिणामस्वरूप पट्टा किराया रु0 1605/- प्रति 100 वर्ग मी. हुआ था।

(ख) समान लेनदेनों के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा दरों की पद्धति के अनुसार किराया रु0 6308/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह है।

(ग) 1996 की वर्धित किराया अनुसूची की पद्धति के अनुसार किराया रु0 1229/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह है।

संदर्भित मामले से संबंधित मौजूदा कार्यवाहियों में, हरी मोहन घोष रोड के लिए वर्धित दर केओपीटी द्वारा रु0 1114/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह दर्शाई गई है। तथापि, कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी की भूमि तथा भवनों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के

लिए हमारे द्वारा उस समय विश्वास की गई गणनाओं से, हरी मोहन घोष रोड के लिए वर्धित दर के आधार पर किराया रु 1229/- प्रति 100 वर्ग मी. निर्धारित किया गया था और एलएसी की रिपोर्ट में यथा निर्दिष्ट रु 1114/- प्रति 100 वर्ग मी. नहीं था।

- (iii) इस प्रकार, जनवरी 2011 के उक्त आदेश द्वारा, कोलकाता में हरी मोहन घोष (एचएमजी) रोड क्षेत्र (मौजूदा किराया अनुसूची का जोन 18) के लिए मासिक किराया को प्रासंगिक समय पर केओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित तीन पद्धतियों में से उच्चतम के होते हुए रु 1229/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह से संशोधित कर रु 6308/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह किया गया था। जैसाकि पहले बताया गया है, एचएमजी रोड पर खराब अवसंरचना पर विचार करते हुए एचएमजी रोड क्षेत्र के लिए निर्धारित उच्च किराये के संबंध में अभ्यावेदन तथा मुकदमेबाजी थी। दर तथा एचएमजी रोड में खराब अवसंरचना के विरुद्ध अभ्यावेदन के मद्देनजर, केओपीटी एचएमजी रोड क्षेत्र के पट्टा किराये संशोधित कर कम करने हेतु संदर्भित प्रस्ताव लेकर आया है। केओपीटी ने पुष्टि की है कि केओपीटी की पिछली किराया अनुसूची में एचएमजी रोड के लिए निर्धारित किराये की दर के विरुद्ध माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय अथवा विद्वत किराया नियंत्रक में से किसी के पास भी कोई मामला लंबित नहीं है और विषय मुद्दे पर इस प्राधिकरण पर कोई बाध्यकारी आदेश नहीं है।

- (iv) एचएमजी रोड क्षेत्र के पट्टा किराये की समीक्षा करने के लिए, केओपीटी ने पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में (भूमि नीति दिशनिर्देशों का अनुसरण करते हुए) सचिव तथा वित्त, संपदा तथा यातायात विभागों के प्रमुखों को शामिल करते हुए एक भूमि आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया देखा गया है।

जैसाकि एलएसी की रिपोर्ट से देखा जा सकता है, एलएसी ने नोट किया था कि एचएमजी रोड क्षेत्र के लिए रु 6308/- प्रति 100 वर्ग मी. का किराया रु 3054/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह की पट्टा किराये की निविदा दर पर आधारित है, जैसाकि 2000 में मै 0 आईएमसी द्वारा एचएमजी रोड क्षेत्र में स्वीकृत किया गया था। एलएसी ने यह भी नोट किया है कि मै 0 आईएमसी अपनी फ़ैक्टरी का विस्तार कर रहा था और भूमि के लिए पट्टा प्राप्त करने की तत्काल जरूरत में था, इसलिए, अपने समीपवर्ती अधिग्रहण की तुलना में 806.23 वर्ग मी. के छोटे अधिग्रहण के लिए उच्चतर बातचीत द्वारा निर्धारित दर स्वीकृत की थी। उपर्युक्त के मद्देनजर, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में कहा है कि रु 3054/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह की दर को आदर्श रूप से स्वीकृत निविदा दर के रूप में उल्लिखित नहीं किया जा सकता क्योंकि यह परिपक्व निविदा का परिणाम नहीं था।

- (v) दिया गया है कि एचएमजी रोड क्षेत्र से संबंधित निविदा दर परिपक्व निविदा दर नहीं है, एलएसी ने अन्य दो किरायों अर्थात् एसआरओ दर (रु 1606.37 प्रति 100 वर्ग मी.) और वर्धित दर (रु 1114/- प्रति 100 वर्ग मी.) में से उच्चतम पर विचार करने का निर्णय दिया था। इस प्रकार, जैसाकि एलएसी की रिपोर्ट से देखा जा सकता है, एलएसी ने हरी मोहन घोष रोड के लिए संशोधित किराये के रूप में रु 1606.37 प्रति 100 वर्ग मी. की एसआरओ दर पर विचार करने की अनुशंसा की थी। एलएसी की अनुशंसा केओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित की गई है।

- (vi) संयोगवश, एलएसी द्वारा यथा सुविचारित एसआरओ दर और 2011 आदेश में हरी मोहन घोष रोड क्षेत्र के लिए हमारे द्वारा डिराइव की गई एसआरओ दर में मामूली भिन्नता है। जैसाकि कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी की भूमि तथा भवनों के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए उस समय हमारे द्वारा विश्वास की गई गणनाओं से देखा जा सकता है, हरी मोहन घोष रोड के लिए एसआरओ दर के आधार पर किराया रु 1605/- प्रति 100 वर्ग मी. निर्धारित किया गया था और एलएसी की रिपोर्ट में यथा निर्दिष्ट रु 1606.37 प्रति 100 वर्ग मी. नहीं था।

- (vii) उपयोक्ताओं में से एक अर्थात् हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल) ने इस आधार पर पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित एसआरओ दर का विरोध किया था कि एचएमजी रोड क्षेत्र में अवसंरचना बहुत खराब है। अन्य उपयोक्ता अर्थात् मै 0 जाजोदिया (ओवरसीज) प्राइवेट लिमिटेड (जेओपीएल) पत्तन द्वारा प्रस्तावित दर पर सहमत है, इसने एचएमजी रोड क्षेत्र में सुविधाओं की कमी के बारे में भी विशेष उल्लेख किया है। इस संबंध में, संयुक्त सुनवाई में, केओपीटी ने बताया था कि वे अवसंरचना में सुधार करने के लिए कदम उठाएंगे। केओपीटी को सलाह दी जाती है कि एचएमजी रोड क्षेत्र में अवसंरचना में सुधार के लिए जरूरी कदम उठाए जाएं, जैसाकि इसके द्वारा पहले ही सहमति व्यक्त की गई है। दर के विरोध के संबंध में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि एचएमजी रोड क्षेत्र की दर को वर्ष 2011 में प्रचलित सभी पैरामीटरों को ध्यान में रखते हुए संशोधित किया जा रहा है। पत्तन द्वारा कोई नए कारक शामिल नहीं किए गए हैं। पत्तन ने तब निविदा दर पर विश्वास करते हुए केवल एक त्रुटि में सुधार करने की मांग की थी जिसे अब अपरिपक्व निविदा दर बताया जा रहा है।

- (viii) दिया गया है कि एलएसी ने (एसआरओ दर और वृद्धि दर का उच्चतर होने के नाते) एसआरओ दर पर विचार करने की अनुशंसा की है और चूंकि एलएसी की अनुशंसा केओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित की गई है, इसलिए यह प्राधिकरण पत्तन के प्रस्ताव को अनुमोदित करने के लिए प्रवृत्त है।

- (ix) इसके अलावा, जैसाकि पत्तन द्वारा अनुरोध किया गया है, हरी मोहन घोष रोड (मौजूदा अनुसूची का जोन-18) के लिए संशोधित किराया को उस तारीख से प्रभावी माना जाएगा जब जनवरी 2011 का आदेश लागू हुआ था।

- (x) जैसाकि पहले बताया गया है, कोलकाता तथा हल्दिया में केओपीटी की भूमि तथा भवनों के लिए मौजूदा किराया अनुसूची 06 अप्रैल 2016 तक वैध थी। उसके बाद, केओपीटी द्वारा किए गए अनुरोध के आधार पर, इस प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 30 मार्च 2016 द्वारा किराया अनुसूची की वैधता को 06 अक्टूबर 2016 अथवा केओपीटी से प्राप्त होने वाले प्रस्ताव के आधार पर निर्धारित की जाने वाली संशोधित किराया अनुसूची के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख, जो भी पहले हो, तक विस्तारित किया गया है। इस स्थिति के मद्देनजर, हरी मोहन घोष रोड (मौजूदा अनुसूची का जोन-18) के लिए संशोधित किराये की वैधता भी 06 अक्टूबर 2016 अथवा केओपीटी से प्राप्त होने वाले प्रस्ताव के आधार पर निर्धारित की जाने वाली

संशोधित किराया अनुसूची के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख तक, जो भी पहले हो, विस्तारित माना जाएगा। किराया अनुसूची वैधता को विस्तारित करने वाला आदेश दिनांक 30 मार्च 2016 एचएमजी रोड क्षेत्र में ही किराये की वैधता के विस्तार की सीमा तक संशोधित किया जाना जाएगा।

9.1. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण खंड - 1 - कोलकाता गोदी प्रणाली में केओपीटी की भूमि, भंडारगृहों तथा भवनों हेतु किराये की अनुसूची के अधीन भूमि के मौजूदा क्र.सं. 18 को निम्नलिखित से परिवर्तित किए जाने हेतु अनुमोदन प्रदान करता है:-

क्र.सं.	भूमि का विवरण	किराये की दर प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह	
		प्रथम बेल्ट (रु०)	द्वितीय बेल्ट (रु०)
18	हरी मोहन घोष रोड	1605/-	एनए

9.2. वर्ष 2011 में अनुमोदित किराया अनुसूची का अन्य निबंधन एवं शर्तों वाला हिस्सा हरी मोहन घोष रोड क्षेत्र की दर पर भी शासित होना जारी रहेगा।

9.3. केओपीटी को सलाह दी जाती है कि अपनी मौजूदा किराया अनुसूची में उपर्युक्त प्रावधान को उपयुक्ततः परिवर्तित करे।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./143/16(254)]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 29th September, 2016

No. TAMP/10/2016-KOPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Kolkata Port Trust for refixation of rent of Hari Mohan Ghosh Road area (Zone 18 of Current Schedule of Rent), as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/10/2016 – KOPT

The Kolkata Port Trust

Applicant

QUORUM

- (i) Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 17th day of September 2016)

This case relates to the proposal received from the Kolkata Port Trust (KOPT) for refixation of rent of Hari Mohan Ghosh Road area (Zone 18 of Current Schedule of Rent).

2.1. This Authority vide Order No. TAMP/7/2010-KOPT dated 19 January 2011 has notified the Schedule of Rent (SOR) of KOPT for Land and Buildings of KOPT at Kolkata and Haldia, effective for five years in the Gazette of India on 8 March 2011 vide Gazette no.47. The SOR has come into effect from 7 April 2011 after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and is valid for a period of five years upto 6 April 2016.

2.2. Vide the said Order, inter alia, the monthly rental for the Hari Mohan Ghosh Road area at Kolkata was revised from ` 1229/- per 100 sq.m per month to ` 6308/- per 100 sq.m per month. In this regard, it is relevant to mention here that based on the view of this Authority then, to assess the market value of the land under all the options given in the Land Policy Guidelines of 2010 and derive the rentals based on the option which is most beneficial to the port, the rate of ` . 6308 per 100 sq.m. per month, which is the highest among the lease rental based on the Sub-Registrar (SRO) rate (` 1605/- per 100 sq.m per month), rental as per escalation approach (` 1229/- per 100 sq.m per month) and rental as per tender rate (` 6308/- per 100 sq.m per month), was approved.

2.3. Subsequent to fixation of Rent Schedule, many parties had represented to this Authority objecting to the highest rate. Simultaneously, they had approached Rent Controller / High Court of Calcutta. One of the parties viz. M/s Jajodia (Overseas) Private Ltd. (JOPL) had approached Hon'ble High Court of Calcutta with regard to rentals fixed

for Hari Mohan Ghosh Road area, and where this Authority was also one of the respondents. The Hon'ble High Court of Kolkata has dismissed the writ petition filed by the JOPL.

3. In this backdrop, the KOPT, under cover of its letter no. Lnd 4497/A/II/16/3024 dated 5 January 2016 has come up with the proposal for reduction of rent of Hari Mohan Ghosh (HMG) Road area (Zone 18 of Current Schedule of Rent).

4.1 The main points made by KOPT in its proposal dated 5 January 2016 are summarized below:

- (i) The tenants/ occupants of Zone 18 are not making payment of rent in full as "mark of protest". In fact, such non-payment, coupled with the very poor condition of road there, is acting as deterrent for regularizing/ granting fresh lease to the tenants of HMG Road whose leases have since expired.
- (ii) There has been more than 100% hike in the scheduled rate of this zone in the current Schedule of 2011, as compared to that of 1996 Schedule. For this Zone the rate of SOR effective from 07.04.2011 is ` 6,308/- per 100 sq.m. per month. As per the previous Schedule of 1996, the SOR for this area was ` 555/- per 100 sq.m. per month, effective from 19.09.1996 (which, after being duly enhanced @ 5.1 % per annum, leads to a figure of ` 1,114/- per 100 sq.m. per month immediately prior to 7.04.2011).
- (iii) That tenants have regularly been representing:
 - (a). Against the steep rise in SOR as well as the poor road condition of HMG Road.
 - (b). That HMG Road area is low lying and hence, remains waterlogged in the Monsoon season.
 - (c). That given the poor road condition of HMG road area when compared with nearby Ramnagar area, (which has a lower rate of SOR of ` 1,552/- per 100 sq.m. per month from 07.04.2011 and which had been having the same rate of rent as per SOR prior to 2011), they should be having the benefit of paying as per the rate of Ramnagar Area.
 - (d). That the following table giving the rates of HMG Road area and rates of different Zones shows the steep and unusual hike in SOR in HMG area in 2011, leading to grievances among the parties.

Sl. No.	SOR Rate	H.M.G. Rd. (Zone 18)	Ramnagar (Zone 19a)	CGR Road (2 nd belt) (Zone 2)	Taratala Road (2nd belt) (Zone 17)
1.	2011 SOR	6308/-	1552/-	2684/-	1632/-
2.	1996 SOR	555/-	555/-	555/-	416/-
3.	1988 SOR	318/-	318/-	318/-	239/-
	1983 SOR	90/-	90/-	96/-	73/-
	1976 SOR	30/-	No separate zone	45/-	40/- (Zone 13)

- (iv) That back ground of such steep increase of HMG road area lies in the rate of lease rent of ` 3,054/- per 100 sq.m. per month, as was accepted by the IMC for their occupation of land measuring 806.230 sq.m. at HMG Road area (D-136/5) in 2000, while converting it from licence hold to lease hold land for further lease of 15 years, from the year 2000, for their adjacent lease hold land. It is observed that at that point of time, the rate of ` 3,054/- was not an accepted tendered rate but was derived from the tender rate quoted by one M/s. Kusum Marketing in 1996, who had not subsequently accepted lease at this rate. This derived rate, however, was offered to the IMC in 2000. The IMC was expanding its factory and was in the process of taking up certain constructions within this piece of licence hold land adjacent to their lease hold occupation. Hence, they were in urgent need of getting lease for the land. In the back drop of the same, IMC accepted this higher rate for the comparatively smaller occupation of 806.23 sq.m. as well as for their adjacent occupation, the lease for which had expired. In other words, this rate of ` 3,054/- in 2000 may not be ideally referred to as an accepted tender rate, considering:
 - (i) This rate was derived in 2000 by enhancing the rate quoted by one M/s. Kusum Marketing in 1996, which was not subsequently accepted by the said M/s. Kusum Marketing.
 - (ii) The urgent requirement of lease of IMC in 2000 for their smaller occupation.
 - (iii) The rate was offered to IMC through negotiation and was accepted by them.

- (v) After considering various petitions regarding steep hike of rates of rent for HMG Road, Dhobiatalao and Jagat Banerjee Ghat Road, a Committee was formed in 2013 with the approval of Chairman, KOPT, to suggest rates for Zones which have abnormal rate increase.

The Committee finalised its report on 8.4.2014, recommending, inter alia, rationalisation of rate for Zone 18, to charge an average of the SRO rate (Sub Registry Office Rate) ` 1,606.37 ((Sub Registry Office Rate x Two years escalation) ` 1544 x 102%*102%)) and Rate approved by TAMP in SOR ` 6,308/-, which gives a value of ` 3,958/- per 100 sq.m. per month [$(6308 + 1606.37) / 2$], instead of ` 6308/- per 100 sq.m. per month.

- (vi) The Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Chairman, KOPT, decided that before accepting/ recommending such rates, response from bidders against vacant plots situated in this Zone should be obtained. But, not even a single bid has been received by KOPT.
- (vii) Clause 5.3 (1) of the 2004 Land Policy Guidelines, which was in vogue at the time when this current schedule was being processed, mentions that while fixing market value of land and SOR, the highest of the following factors was to be considered to determine market value of Port Land:
- State Government's ready reckoner of land values in the area, if available,
 - Average rate of actual relevant transaction registered in last 3 years in the Ports vicinity, adding 2% escalation per annum, as may be necessary,
 - Highest accepted tender of Port Land for similar transactions,
 - Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.
 - Any other relevant factor as may be identified by the Port.
- (viii) As per submission before TAMP in 2009, rates arrived at as per the aforesaid guidelines were as follows:

Zone No.	Sub Registry Office Rate (SRO)	Escalated rate of SOR, 1996	Escalated Tendered Rate
18	` 1606.37 per 100 sq.m. per month	` 1114 per 100 sq.m. per month	` 6308/- per 100 sq.m. per month

- (ix) As the tender rate is not a matured tendered rate, the same was ignored. On the other hand, the Sub Registry Office (SRO) rate provided by State Government, fits in here ideally. In other words, the recommendation of the Committee dated 8 April 2014 of fixing of the rate at ` 3,958/- for HMG Road, is not as per the Land Policy Guidelines, whereas the SRO Rate is covered by the Land Policy Guidelines. The Land Policy Guidelines, 2010, duly adopted by Board, also stipulated the above criteria for fixing market value of Port Land.
- (x) The Land Allotment Committee recommended that –
- The escalated tendered rate of ` 6308/- per 100 sqm per month is not a matured tendered rate for reasons explained above and hence should be ignored.
 - Out of the balance two cognizable rates i.e ` SRO rate of ` 1,606.37 per 100 sqm. per month and Escalated rate of SoR, 1996 ` 1114/- per 100 sqm. per month, the highest one i.e. SRO rate of ` 1,606.37 per 100 sqm. per month was recommended w.e.f. 07.04.2011, subject to the recommendation of the Board and approval of TAMP.
- (xi) Considering the above position and based on the following justifications put forth by KOPT before its Board of Trustees that –
- an inadvertent error has crept in the existing SOR by recognizing a non-matured tendered rate as a matured one; hence, this error is required to be rectified.
 - in terms of the then Land Policy Guidelines, out of the balance two cognizable rates, the higher one has been recommended; and, hence, this is in line with the said Guidelines.

The Board of Trustees of KOPT in its meeting held on 26 November 2015 has resolved to re-fix the rate of scheduled rent for Hari Mohan Ghosh Road area (Zone 18 of the current schedule) at ` 1,606.37 per 100 sq.m with effect from 07 April 2011, subject to approval of TAMP.

4.2. Accordingly, the proposal of the KOPT is to refix the rental at `1606.37 per 100 sq. mtr. per month for Hari Mohan Ghosh Road area (Zone 18 of the current schedule) of KDS, with effect from 07 April 2011.

5. According to KOPT, vide its letter dated 17 February 2016, there is no subsisting lease at present. The erstwhile lessees, who are in occupation of the KOPT premises, are aggrieved by the higher rates of the Rent Schedule of 2011 and have been representing against the same.

6.1 In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the KOPT proposal dated 5 January 2016 was forwarded to the major occupants/ erstwhile lessees of Zone 18 of current Schedule of Rent as furnished by the KOPT vide its letter dated 20 April 2016 and other user/ representative bodies of users, vide our letter dated 25 April 2016 seeking their comments. Some of the lessees have furnished their comments. These comments were forwarded to KOPT as feedback information. The KOPT has responded vide its letter dated 8 June 2016 to the comments of occupants / erstwhile lessees.

6.2. On receipt of the proposal, we have vide our letter dated 3 February 2015 requested the KOPT to furnish the status of any matter pending in the Hon'ble High Court of Calcutta or with the Learned Rent Controller with regard to the rentals fixed for Hari Mohan Ghosh Road, in order to enable us confirm that the rental with regard to Hari Mohan Ghosh Road is not subjudice and we can go ahead with the proposal in reference.

6.3. In this connection, the KOPT vide its letter dated 17 February 2016 has stated that as per its available records, there is no matter pending either in the Hon'ble High Court of Calcutta or with the Learned Rent Controller against rate of rent fixed for Harimohan Ghosh Road in the last Rent Schedule of KOPT. Thus, there is no restraint order on TAMP in the subject issue.

7. A joint hearing in this case was held on 13 June 2016 at the KOPT premises. At the joint hearing, the KOPT made a brief power point presentation of its proposal. The KOPT and the concerned users/ user organizations have made their submissions at the joint hearing.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

9. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i) The existing Rent Schedule for the Land and Buildings of KOPT at Kolkata and Haldia was last approved by this Authority vide its Order dated 19 January 2011 for a period of five years. The Rent Schedule has come into effect from 07 April 2011 and is valid for a period of five years upto 06 April 2016. The approved Rent Schedule includes rental for the Hari Mohan Ghosh Road area.
- (ii) While fixing the monthly rentals for the HMG Road area in the year 2011, the market value of the land for the HMG Road area was assessed by the KOPT as per three methods given in the Land Policy Guidelines of 2004; and, lease rental was fixed as given below:
 - (a) Rental as per Sub Registry Officer (SRO) method at `1605/- per 100 sq. mtr per month.

In the current proceedings relating to the case in reference, the SRO rate for the Hari Mohan Ghosh Road has been indicated by KOPT at ` 1606.37 per 100 sq. mtr per month. However, from the workings then relied upon by this Authority to determine the lease rentals for the land and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia, the rental based on the SRO rate for the Hari Mohan Ghosh Road was determined at `1605/- per 100 sq.m. and not `1606.37 per 100 sq.m as indicated in the Report of the LAC. The basis for the SRO rate for the Hari Mohan Ghosh Road as indicated by KOPT at ` 1606.37 per 100 sq. mtr per month remains unexplained. In this connection, it may be recalled that, during the proceedings relating to fixation of lease rentals of KOPT in the year 2010, the KOPT had indicated the lease rental based on the SRO rate for the Hari Mohan Ghosh Road at ` 1544/- per 100 sq.m. The said rental arrived at by KOPT as of 2008 was further updated by allowing escalation of 2% per

annum for the years 2009 and 2010 so as to arrive at the rentals for the year 2010 as recorded in the Order of January 2011. This has resulted in the lease rental of ` 1605/- per 100 sq.m.

- (b) Rental as per method of highest accepted tender rates for similar transactions at ` 6308/- per 100 sq. mtr per month.
- (c) Rental as per the method of escalated Rent Schedule of 1996 at `1229/- per 100 sq. mtr per month.

In the current proceedings relating to the case in reference, the escalated rate for the Hari Mohan Ghosh Road has been indicated by KOPT at `1114/- per 100 sq. mtr per month. However, from the workings then relied upon by us to determine the lease rentals for the land and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia, the rental based on the escalated rate for the Hari Mohan Ghosh Road was determined at `1229/- per 100 sq.m. and not `1114/- per 100 sq.m as indicated in the Report of the LAC.

- (iii) Thus, vide the said Order of January 2011, the monthly rental for the Hari Mohan Ghosh (HMG) Road area at Kolkata (Zone 18 of Current Schedule of Rent) was revised from ` 1229/- per 100 sq.m per month to ` 6308/- per 100 sq.m per month being the highest of the three method as proposed by KOPT at the relevant point of time. As brought out earlier, there were representation and litigation with regard to high rental fixed for HMG Road area considering the poor infrastructure at HMG road. In view of the representation against rate and the poor infrastructure at HMG Road, the KOPT has come up with the proposal under reference to revise downwards the lease rental of HMG Road area. The KOPT has confirmed that there is no matter pending either in the Hon'ble High Court of Calcutta or with the Learned Rent Controller against rate of rent fixed for HMG Road in the last Rent Schedule of KOPT and that there is no restraint order on this Authority on the subject issue.
- (iv) In order to review the lease rental of HMG Road area, the KOPT is seen to have constituted a Land Allotment Committee (LAC) (following the Land Policy Guidelines) headed by the Deputy Chairman of the port and comprising of Secretary and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic.

As seen from the Report of the LAC, the LAC has noted that the rental of ` 6308/- per 100 sq.m for the HMG Road area, is based on the tender rate of lease rent of ` 3,054/- per 100 sq.m. per month, as was accepted by M/s. IMC at HMG Road area in 2000. The LAC has also noted that M/s. IMC was expanding its factory and was in urgent need of getting lease for the land; and, therefore, accepted the higher negotiated rate for the comparatively smaller occupation of 806.23 sq.m. as well as for their adjacent occupation. In view of the above, the LAC in its Report has stated that the rate of `3054/- per 100 sq.m. per month cannot and should not be ideally referred to be an accepted tender rate as it was not the outcome of a matured tender.

- (v) Given that the tender rate relating to the HMG Road area is not a matured tender rate, the LAC has decided to consider the highest among the other two rentals viz., SRO rate (` 1606.37 per 100 sq.m) and Escalated rate (` 1114/- per 100 sq.m). Thus, as seen from the Report of the LAC, the LAC has recommended to consider the SRO rate of `1606.37 per 100 sq.m as the revised rental for the Hari Mohan Ghosh Road. The recommendation of the LAC has been approved by the Board of Trustees of KOPT.
- (vi) Incidentally, there is a slight variation in the SRO rate as considered by the LAC and the SRO rate as derived by us for the Hari Mohan Ghosh Road area in the 2011 Order. As seen from the workings then relied upon us to determine the lease rentals for the land and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia, the rental based on the SRO rate for the Hari Mohan Ghosh Road was determined at ` 1605/- per 100 sq.m. and not ` 1606.37 per 100 sq.m as indicated in the Report of the LAC.
- (vii) One of the users viz., Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL) has opposed the SRO rate also as proposed by the Port on the ground that the infrastructure at the HMG Road area is very poor. Even though the other user viz., M/s Jajodia (Overseas) Private Ltd. (JOPL) has agreed to the rate proposed by the port, it has also highlighted about the lack of facilities at HMG Road area. In this regard, at the joint hearing, the KOPT has stated that they would be taking steps to improve the infrastructure. The KOPT is advised to take necessary steps to improve the infrastructure at the HMG Road area, as already agreed by it. With regard to the opposition to the rate, it is relevant to mention here that the rate of HMG Road area is being revised now by keeping all the parameters that had prevailed in the year 2011, the same. No new factors have been introduced by the Port. The Port has

only sought to rectify an error of relying upon the tender rate then, which is now being stated to be an unmatured tender rate.

- (viii) Given that the LAC has recommended to consider the SRO rate (being the higher of the SRO rate and the Escalation rate) and since the recommendation of the LAC has been approved by the Board of Trustees of KOPT, this Authority is inclined to approve the proposal of the port.
- (ix) Further, as requested by the Port, the revised rental for the Hari Mohan Ghosh Road (Zone-18 of the current Schedule) is deemed to have come into effect from the date when the Order of January 2011 has come into force.
- (x) As brought out earlier, the existing Rent Schedule for the Land and Buildings of KOPT at Kolkata and Haldia was valid upto 06 April 2016. Thereafter, based on the request made by the KOPT, this Authority has extended the validity of the Rent Schedule till 06 October 2016 or till the effective date of implementation of the revised Rent Schedule to be determined based on the proposal to be received from KOPT vide Order dated 30 March 2016 whichever is earlier. In view of this position, the validity of the revised rental for the Hari Mohan Ghosh Road (Zone-18 of the current Schedule) also stands extended till 06 October 2016 or till the effective date of implementation of the revised Rent Schedule to be determined based on the proposal to be received from KOPT, whichever is earlier. The Order dated 30 March 2016 extending the Rent Schedule validity will stand amended to the extent of extension of validity of the rental of HMG Road area alone.

9.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority accords approval to replace the existing Sl. No. 18 of Section – I – Lands under the Schedule of Rent for Land, Warehouses and Buildings of KOPT at Kolkata Dock System with the following:

Sl. No	Description of Land	Rate of Rent Per 100 Sq.mtrs. Per month	
		First Belt (₹.)	Second Belt (₹.)
18	Hari Mohan Ghosh Road	1605/-	NA

9.2. The other terms and conditions forming part of the Rent Schedule approved in the year 2011 will continue to govern the rate for the Hari Mohan Ghosh Road area also.

9.3. The KOPT is advised to suitably replace the above provision in its existing Schedule of Rent.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.III/4/Exty./143/16(254)]